



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 628 / 15 / R/11519 din 10.05.2019

### ÎN SCOPUL: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de <sup>(1)</sup> SAFADI ALAA ALEXANDER cu domiciliul/sediul în județul ILFOV , OTOPENI , cod poștal -, STR.ȘTIRBEI VODĂ NR.142., bl., sc. , et., ap. -, telefon/ fax-, E-mail-, înregistrată la nr.11519/15.03.2019 , completată cu nr.15424/08.04.2019.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal -,STR. AV. ROMEO POPESCU NR.4C sau identificat prin<sup>(3)</sup> planuri cadastrale scara 1: 500 și 1: 2000, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobat prin HCGMB nr.269/ 21.12.2000 și prelungit cu HCGMB 877/2018.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobil format din teren intravilan, construit în suprafață de 250mp (256mp conform măsurători cadastrale) pentru care s-a prezentat C.M. aut sub nr.39/23.06.2015 la B.N.P. Daniela Pieleanu, încheiere de intabulare, încheiere nr.49525/24.06.2015.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.30781/02.04.2019 imobilul identificat cu nr. cad. 217191 este proprietatea lui Safadi Alaa-Alexander, categoria de folosință- nedeterminată.

Înscrieri privitoare la sarcini: nu sunt.

Imobilul nu este monument istoric conform Listei Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul nr.2828/2015 al Ministrului Culturii și Identității Naționale publicat în M.O. 2015 sau la mai puțin de 100 metri față de imobilele aflate pe această listă dar se află în zona cu servitute aeronautică conform Reglementări aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți R.A.C.R.-Z.S.A.C., ed.1/2015 din 09.06.2015 M.O.454/24.06.2015.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Situația actuală:** teren construit -locuință cu S=58,76mp.

Conform R.L.U-P.U.G. - M.B amplasamentul se încadrează în amplasamentul este inclus în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

Conform subzonei L1e sunt admise următoarele utilizări : - locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) ; - echipamente publice specifice zonei rezidențiale ; - scuaruri publice.

**Utilizări admise cu condiționări:** - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150mp., fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiza tehnică.

**Utilizări interzise :** - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare ; - activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00 ; - realizarea unor false mansarde ; - anexe pentru creșterea animalelor pentru subsistență ; - construcții provizorii ; - instalarea în curți a panourilor pentru reclame ; - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora ; - depozitare en-gros ; - depozitari de materiale refolosibile ; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane ; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice ; - stații de betoane ; - autobaze ; - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini ; - spălătorii chimice ; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Terenul este inclus în zona fiscală B.

Notă: Sectorul 1 al Municipiului București a inițiat Planul Urbanistic Zonal al Sectorului (P.U.Z. Sector 1) care se află în procedură de avizare/avizare . Primăria Municipiului București a emis Avizul preliminar nr.27/27.03.2019 însoțit de Planul de Reglementări aferent. Acestea pot fi consultate la adresa <http://urbanism.pmb.ro>.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform RLU aferent PUG - MB, indicatori urbanistici pentru zona L1e : POTmax=60%, CUTmax=1,2 pentru P+1, ( se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din suprafata terenului )  
Hmax=7m.

**Caracteristici ale parcelor:- Retragera față de aliniament:** la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre străzi având lungime de minim 12,0m pe străzi de categoria I,all-a și de 5,0m pe străzi de categoria a III-a; - în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat,izolat) clădirile se dispun: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; retras față de aliniament cu minim 4,0m pe străzi de categoria III și 5,0m pe străzi de categoria II și I; retras față de aliniament cu minim 3,0m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitară; **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:** clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0metri, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu; - **clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0metri; în cazul, în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0metri - retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri. Circulații și accese: - parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**Aspectul exterior al clădirilor** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Autorizarea lucrărilor de construcții va necesita elaborarea unui studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (conf. Legii nr.372/2005).

#### **Beneficiarul solicita certificat de urbanism pentru informare.**

Se vor respecta reglementările PUG, prevederile Codului Civil (alipire la calcan, servituți de vedere, scurgerea apelor pluviale). Se vor respecta prevederile HCGMB nr.66/06.04.2006 cu privire la locurile de parcare; care vor fi asigurate strict în incinta.

Organizarea de șantier și gararea se vor asigura integral în incinta proprie și va ține seama de recomandările O.U. nr.74/2018, Legii nr.249/2015 și O.U.G. nr.196/2005.

**Solicitantul (proiectantul) este direct răspunzător de identificarea cadastrală a imobilului în documentele care stau la baza eliberării prezentului certificat de urbanism și pentru corectitudinea acestora.**

**NOTĂ:** 1. Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii. 2. Executarea lucrărilor de construire este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel (conform Art. 1 - (1) din legea 50/1991 modificată și completată ulterior).

**Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat :**

**INFORMARE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism și pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

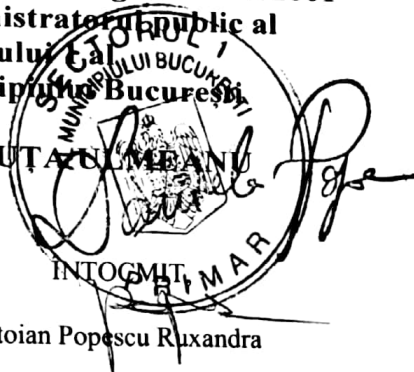
Nr.11519/15.03.2019/ SAFADI ALAA ALEXANDER  
STR. AV. ROMEO POPESCU NR.4C

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii putând fi prelungit conform art.40, alin.(1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia

**PRIMARUL SECTORULUI 1  
AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI,**

**Delegare de atribuții conform  
art.112 din Legea nr.215/2001  
Administratorul public al  
Sectorului 1 al  
Municipiului București**

**PETRUȚA ZUMBEANU**



INTOGRIT, 14 MAR

Stoian Popescu Ruxandra

**SECRETARUL SECTORULUI 1,**

**DANIELA NICOLEȚA CEFALAN**

**ARHITECT ȘEF,**

**CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA**

**COORDONATOR COMPARTIMENT,**

**CRISTIAN NEGRITU**

Achitat taxa de: .....8.....lei, conform chitanței nr..84485 ..... din 15.03.2019.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de .....

Formular 6

**AVIZAT**  
Consilier juridic  
Irina Goronescu

**AVIZAT**  
Diana Mihaela  
Iarsova Ana Mihaela

pagina 3 din 4

Scanned with CamScanner